

**Regulamin konkursu ofert na sprzedaż z wolnej ręki wyodrębnionego lokalu  
mieszkalnego nr 19, blok nr 321, Osiedle Dolnośląskie w Bełchatowie,  
składającego się z 3 pokoiów, kuchni, łazienki, WC, przedpokoju, o powierzchni  
68,80 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 6680/121825,  
dla którego Sąd Rejonowy w Bełchatowie  
prowadzi księgę wieczystą nr KW PT1B/00035168/1  
w postępowaniu upadłościowym  
Andrzeja Kurowskiego – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności  
gospodarczej**

**Sygnatura akt V GUp 103/18**

**§ 1. Podstawa prawna**

1. Regulamin niniejszy określa szczegółowo warunki konkursu ofert na sprzedaż nieruchomości, opisanej w § 2 tego regulaminu.
2. Konkurs ofert przeprowadzany jest po uzyskaniu zezwolenia Sędziego Komisarza na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości, opisanej w § 2 tego regulaminu.

**§ 2. Przedmiot konkursu ofert**

1. Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość – wyodrębniony lokal mieszkalny nr 19, blok nr 321, Osiedle Dolnośląskie w Bełchatowie, składający się z 3 pokoiów, kuchni, łazienki, WC, przedpokoju, o powierzchni 68,80 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 6680/121825, dla którego Sąd Rejonowy w Bełchatowie prowadzi księgę wieczystą nr KW PT1B/00035168/1.
2. Przedmiot sprzedaży został szczegółowo opisany i wyceniony w operacie szacunkowym z dnia 28 lutego 2019 r., sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Jolantę Frączek. Operat szacunkowy znajduje się do wglądu w biurze syndyka – Kancelaria Adwokacka adw. Bartosz Zacharek, ul. Piotrkowska 270, lok. 412, tel. 42 684 28 47 oraz w aktach sprawy o sygnaturze XIV GUp 186/16 w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, 90-203 Łódź, ul. Pomorska 37.
3. Przedmiot sprzedaży obciążony jest:
  - a) Hipoteką umowną zwykłą w kwocie 125.000,00 zł na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie;
  - b) Hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 62.500,00 zł na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie.
4. Zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5 w/w ustawy. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

### **§ 3. Cena wywoławcza**

Cena wywoławcza przedmiotu sprzedaży wynosi 183.500,00 złotych netto (słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych).

### **§ 4. Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium, w terminie wyznaczonym do składania ofert, przez oferenta na rachunek bankowy prowadzony w Banku PKO BP S.A. o numerze 52 1020 3408 0000 4502 0443 3652, w wysokości 18 000,00 zł (słownie: osiemnaście tysięcy złotych) ze wskazaniem w tytule przelewu „Wadium – V GUp 103/18”.
2. Za datę wpływu wadium uważa się dzień uznania wskazanego ust. 1 rachunku bankowego całą wymaganą kwotą wadium.
3. Wadium złożone przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, zostaje zaliczone na poczet ceny zakupu.
4. Wadium przepada na rzecz masy upadłości w przypadku uchylenia się przez oferenta, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez syndyka, braku możliwości zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn dotyczących oferenta lub w przypadku nieuiszczenia przez takiego oferenta ceny sprzedaży w terminie określonym w niniejszym regulaminie.
5. Wadia wniesione przez oferentów, których oferty nie zostały wybrane, podlegają zwrotowi bez odsetek niezwłocznie po zakończeniu konkursu.
6. Odwołanie konkursu ofert, jego unieważnienie lub zamknięcie bez wybrania oferty nie daje podstaw do naliczania odsetek od wpłaconego wadium. W takim przypadku wadium podlega zwrotowi w terminie siedmiu dni od dnia zdarzenia, wskazanego w zdaniu poprzedzającym.
7. Brak wpłaty całej wymaganej kwoty wadium w wyznaczonym terminie spowoduje odrzucenie oferty przez syndyka bez jej rozpatrzenia.

### **§ 5. Warunki udziału w konkursie ofert**

1. W konkursie ofert brać udział mogą pełnoletnie, posiadające pełną zdolność do czynności prawnych osoby fizyczne oraz osoby prawne, jak również jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną, lecz pozbawione osobowości prawnej.
2. Warunkiem udziału w konkursie ofert jest złożenie oferty sporządzonej na piśmie w języku polskim w terminie wyznaczonym do składania ofert, określonym w ogłoszeniu o konkursie.
3. Złożenie oferty w niniejszym postępowaniu jest równoznaczne z tym, że :
  - a) oferent akceptuje, iż zwrot wadium następuje na rachunek bankowy, z którego kwota wadium została przelana na rachunek wskazany przez syndyka,
  - b) oferent zapoznał się z niniejszym regulaminem i zaakceptował jego postanowienia i spełnił warunki uczestnictwa, określone tym regulaminem,

- c) oferent zapoznał się z operatem szacunkowym oraz ze stanem faktycznym (w tym technicznym) i prawnym przedmiotu przetargu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
  - d) oferent zobowiązuje się do pokrycia wszelkich opłat i kosztów związanych z zakupem przedmiotu przetargu;
  - e) nie ogłoszono w stosunku do oferenta upadłości ani nie otwarto postępowania restrukturyzacyjnego lub likwidacji;
  - f) oferent nie jest małżonkiem, wstępnym, zstępnym, rodzeństwem oraz powinowatym w tej samej linii lub stopniu syndyka lub sędziego-komisarza, jak również, iż nie jest przedstawicielem upadłego;
  - g) oferent jest związany złożoną ofertą do dnia rozpatrzenia ofert, a w przypadku, gdy jego oferta zostanie wybrana – do dnia zawarcia umowy sprzedaży.
4. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami winna być zaadresowana do syndyka Bartosza Zacharka i doręczona pod adres: Kancelaria Adwokacka adw. Bartosz Zacharek, ul. Piotrkowska 270 lok. 412, 90-361 Łódź, koniecznie z wyraźnym dopiskiem „Oferta na zakup lokalu w postępowaniu upadłościowym sygn. akt V GUp 103/18” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
  5. Oferta powinna zawierać:
    - a) imię i nazwisko oferenta oraz jego adres, a odnośnie osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, lecz mających zdolność prawną – firmę lub nazwę, adres siedziby, numer we właściwym rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego, a w przypadku zarejestrowania w innym rejestrze – nazwę tego rejestru i nadany w nim numer;
    - b) w przypadku oferentów spółek handlowych – uchwałę wspólników lub właściwego organu wyrażającą zgodę na zakup przedmiotu przetargu;
    - d) proponowaną cenę netto (nie niższą od ceny wywoławczej) wyrażoną cyfrowo i słownie;
    - e) własnoręczny, czytelny podpis oferenta, w przypadku osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, lecz mających zdolność prawną – czytelny, własnoręczny podpis osób uprawnionych do reprezentacji.
  6. W przypadku wysłania ofert drogą pocztową, o zachowaniu terminu składania ofert decyduje dzień nadania oferty listem poleconym u operatora pocztowego.
  7. Oferenci, którzy zamierzają kupić przedmiot przetargu do majątku objętego wspólnością łączną bądź do współwłasności mogą złożyć ofertę wspólną, a w przypadku złożenia oferty nie przez wszystkich współwłaścicieli łącznych – pisemne zgody wszystkich pozostałych na złożenie oferty.
  8. W przypadku oferentów działających przez pełnomocnika, do oferty należy załączyć pełnomocnictwo w oryginale, określające dokładnie zakres umocowania pełnomocnika, z podpisem mocodawcy poświadczonym przez notariusza. W przypadku, gdy pełnomocnikiem jest adwokat lub radca prawny, wystarczające jest złożenie odpisu udzielonego pełnomocnictwa, sporządzonego przez samego pełnomocnika.
  9. Pełnomocnictwo udzielone przez osobę fizyczną - cudzoziemca lub podmiot zagraniczny powinno być przedłożone w oryginale wraz z tłumaczeniem dokonany przez tłumacza przysięgłego na język polski, zawierać imię, nazwisko, funkcję mocodawcy i być opatrzone czytelnym podpisem mocodawcy poświadczonym przez notariusza. W przypadku, gdy pełnomocnikiem jest

advokat lub radca prawny, wystarczające jest złożenie odpisu udzielonego pełnomocnictwa, sporządzonego przez samego pełnomocnika.

10. Oferta, ani żadne oświadczenie w niej zawarte, nie może być złożone pod warunkiem.
11. Oferent jest związany złożoną ofertą do dnia rozpatrzenia ofert, a w przypadku, gdy jego oferta zostanie wybrana – do dnia zawarcia umowy sprzedaży.
12. Oferty, które nie spełniają powyższych wymogów lub które wpłynęły po terminie zostaną odrzucone i nie będą rozpatrywane, przy czym oczywiste omyłki lub błędy niezmiennające sensu oświadczeń złożonych w ofercie nie powodują jej odrzucenia.

## **§ 6. Zapoznanie się z przedmiotem przetargu**

1. Przed złożeniem oferty, wszyscy zainteresowani mogą zapoznać się z przedmiotem przetargu w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach od 10<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu pod numerem telefonu syndyka 506 377 604 oraz zapoznać się z dokumentacją udostępnioną przez syndyka w jego biurze, w tym z niniejszym regulaminem.
2. Na prośbę zainteresowanego, syndyk wydaje nieodpłatnie egzemplarz tego regulaminu.

## **§ 7. Przebieg konkursu ofert**

1. Ogłoszenie konkursu ofert i wskazanie terminu składania ofert następuje w ogłoszeniu, publikowanym przez syndyka w sposób zapewniający poinformowanie o przetargu możliwie największej liczby osób.
2. Otwarcie i rozpatrzenie ofert nastąpi w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
3. Syndyk odrzuca oferty niespełniające warunków określonych w § 5 z zastrzeżeniem postanowienia § 5 ust. 12.
4. Wyboru oferty dokonuje syndyk, a dokonując wyboru kieruje się wysokością zaoferowanej ceny.
5. O pozytywnym bądź negatywnym wyniku konkursu ofert syndyk niezwłocznie zawiadomi listownie wszystkich oferentów.
6. W przypadku, gdy w kilku ofertach zaproponowano ceny w takiej samej, najwyższej wysokości spośród wszystkich złożonych ofert, syndyk przeprowadzi dodatkowy konkurs, w którym mają prawo wziąć udział oferenci, proponujący w pisemnych ofertach najwyższe ceny w takiej samej wysokości. W tym celu dodatkowe oferty pisemne winny być nadane listem poleconym na adres syndyka bądź złożone w biurze syndyka w terminie 7 dni, licząc od dnia doręczenia tym oferentom pisma syndyka, informującego o prawie wzięcia udziału w dodatkowym przetargu z uwagi na zaproponowanie przez kilku oferentów najwyższych cen w takiej samej wysokości oraz o warunkach przeprowadzenia tego przetargu, określonych w ust. 8.
7. Syndyk nie przeprowadza konkursu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, jeżeli żaden z oferentów tam wskazanych nie złoży w terminie dodatkowej oferty. W takim przypadku syndyk dokonuje wyboru spośród ofert, zawierających najwyższe zaproponowane ceny w takiej samej wysokości, poprzez losowanie.

8. Jeżeli którykolwiek z oferentów, wskazanych w ust. 5, złoży w terminie dodatkową ofertę, syndyk przeprowadza konkurs, przy czym wystarcza uczestnictwo w nim tylko jednego z tych oferentów.
9. Konkurs dodatkowy, o którym mowa w ust. 7, przeprowadzany jest według następujących warunków:
  - a) oferenci uczestniczący w konkursie nie mogą proponować cen niższych od cen już zaoferowanych w ich pisemnych ofertach; w toku konkursu dodatkowego, poza ceną, nie ulegają zmianie żadne inne elementy złożonych ofert na piśmie;
  - b) syndyk wybiera ofertę, która zawiera najwyższą cenę;
  - c) w przypadku, gdy dodatkowe oferty zawierają równe co do wysokości ceny – wyboru oferty syndyk dokonuje w drodze losowania.
10. Syndyk odrzuca oferty dodatkowe złożone po terminie lub niespełniające warunków określonych w ust. 8.
11. O pozytywnym bądź negatywnym wyniku przetargu dodatkowego syndyk niezwłocznie zawiadomi listownie wszystkich uczestniczących w nim oferentów.

### **§ 8. Zawarcie umowy sprzedaży i zapłata ceny**

1. Syndyk zawiera z wybranym oferentem umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia wyboru oferty. O wyznaczonym terminie zawarcia umowy sprzedaży syndyk powiadomi wybranego oferenta.
2. Zawarcie umowy sprzedaży następuje przed notariuszem wskazanym przez syndyka. Wszelkie koszty zawarcia umowy sprzedaży, w tym podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty notarialne i sądowe obciążają nabywcę. Nabywcę obciążają również wszelkie koszty wykreślenia hipotek i innych wpisów, związanych z obciążeniami przedmiotu przetargu z prowadzonej dla niego księgi wieczystej.
3. Jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z winy oferenta, w nowo ogłoszonym przetargu nie może uczestniczyć oferent, który nie zawarł umowy.
4. Nabywca jest zobowiązany do zapłaty ceny sprzedaży na wskazany przez syndyka rachunek bankowy, przy czym ww. rachunek musi zostać uznany ceną sprzedaży najpóźniej w dniu zawarcia umowy przed jej podpisaniem.
5. Brak zapłaty ceny w terminie wskazanym w ust. 4 jest równoznaczny z odmową zawarcia umowy sprzedaży przez nabywcę.
6. Z dniem zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, na nabywcę przechodzą pożytki, jakie przynosi nieruchomości oraz ciężary z nią związane, w tym podatki i inne daniny publiczne.
7. Protokółarne przekazanie przedmiotu sprzedaży nastąpi w ciągu 7 dni od zawarcia umowy sprzedaży, chyba że strony w umowie ustalą inny termin.

### **§ 9. Postanowienia końcowe**

1. Syndyk ma prawo odwołania konkursu ofert, jego zamknięcia bez wyboru oferenta lub unieważnienia konkursu na każdym jego etapie bez podania przyczyn.
2. Ogłoszenie o konkursie, a także jego warunki mogą ulec zmianie.

3. Rękojmia za wady prawne i fizyczne przedmiotu sprzedaży jest wyłączona.
4. W sprawach nieuregulowanych w tym regulaminie stosuje się przepisy ustaw: Kodeks cywilny oraz Prawo upadłościowe.

*Bartosz Zacharek*  
*syndyk*